



FEDERICO BASILE
NOTAIO

Viale Liegi n. 1
00198 Roma
Tel.06.85355317 -06.85354026
mail: fbasile@notariato.it

RELAZIONE NOTARILE IPOCATATALE

**sugli immobili siti nel Comune
di ROMA**

Io sottoscritto Federico BASILE, Notaio in Roma,
con studio in Viale Liegi n. 1, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti
di Roma, Velletri e Civitavecchia,

su incarico ricevuto

dalla Dottoressa Franca CIELI, nata a Brescia (BS) il 13 luglio 1965,
domiciliata in Roma in Via degli Scipioni n. 268/A, nella sua qualità di
Curatore Fallimentare del Fallimento n. 759/2018 del signor Romano
SBRIGOLI, nato a Roma il 1° luglio 1956, quale titolare della Impresa
Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI" corrente con sede in Roma
in Piazzale delle Medaglie d'Oro n. 73 e n. 74 - ang. Via Trionfale, 5593, iscritta
presso il Registro delle Imprese di Roma al numero di iscrizione e Codice
Fiscale SBR RMN 56L01 H501I, avente la Partita IVA 09202940582, iscritta al
R.E.A presso la C.C.I.A.A di Roma al n. 736956, Indirizzo PEC:
09733@pec.federfarma.it, dichiarato fallito con Sentenza di fallimento emessa
dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare n. 776/2018 in data 31
ottobre 2018, trascritta a Roma 1 in data 6 dicembre 2018 al n. 97856 del
Registro Particolare ed al n. 141132 del Registro Generale,

relazione avente per oggetto i beni immobili in appresso descritti,

dichiaro:

assumendone la piena responsabilità, di aver verificato che:

A) i beni immobili in oggetto sono così descritti:

piena proprietà del fabbricato da cielo a terra costituito da più porzioni
immobiliari sito in Comune di Roma (RM), avente accesso dai civici numero
108 e 112 di Viale Bruno Buozzi, fabbricato eretto sull'area censita al Catasto
Terreni del Comune di Roma alla Sezione A, Foglio 545, Ente urbano di are 3 e
centiare 43, ed annesso appezzamento di terreno di esclusiva pertinenza di are 3
e centiare 90, e precisamente:

- A -

- appartamento di abitazione avente accesso dal civico numero 112 di Viale Bruno Buozzi, posto al piano terra, avente la superficie catastale totale di circa mq. 164 (centosessantaquattro) con annessa area cortilizia di pertinenza.
- appartamento di abitazione avente accesso dal civico numero 112 di Viale Bruno Buozzi, posto al piano primo, avente la superficie catastale totale di circa mq. 133 (centotrentatré).
- appartamento di abitazione avente accesso dal civico numero 112 di Viale Bruno Buozzi, posto al piano primo seminterrato, avente la superficie catastale totale di circa mq. 150 (centocinquanta).
- locale ad uso garage, avente accesso dal civico numero 108 di Viale Bruno Buozzi, posto al piano terra, avente la superficie catastale totale di circa mq. 60 (sessanta),.

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano attualmente censite al Catasto
Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 545, Particella 172:

- Subalterno 501, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 164, escluse aree scoperte mq. 155, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, Piano: T, Rendita Catastale Euro 1.608,76, giusta Denuncia di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9

novembre 2015, Denuncia di Variazione nel classamento n. 47269 in data 15 luglio 2004, Pratica n. RM0553243, Denuncia di Variazione per div. per ripristino ex sub 1-2-3 n. 12737 in data 27 marzo 2003, Pratica n. 263473, Denuncia di Variazione per ampliamento fus. n. 52117 in data 19 ottobre 1985;

- **Subalterno 502, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq. 133, escluse aree scoperte mq. 125, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, Piano: 1, Rendita Catastale Euro 1.378,94,** giusta Denuncia di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015, Denuncia di Variazione nel classamento n. 47269 in data 15 luglio 2004, Pratica n. RM0553243, Denuncia di Variazione per div. per ripristino ex sub 1-2-3 n. 12737 in data 27 marzo 2003, Pratica n. 263473, Denuncia di Variazione per ampliamento fus. n. 52117 in data 19 ottobre 1985;

- **Subalterno 503, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 150, escluse aree scoperte mq. 150, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 112, Piano: S1, Rendita Catastale Euro 1.608,76,** giusta Denuncia di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015, Denuncia di Variazione nel classamento n. 245756 in data 6 novembre 2013, Pratica n. RM0946214, Denuncia di Variazione nel classamento n. 47269 in data 15 luglio 2004, Pratica n. RM0553243, Denuncia di Variazione per div. per ripristino ex sub 1-2-3 n. 12737 in data 27 marzo 2003, Pratica n. 263473, Denuncia di Variazione per ampliamento fus. n. 52117 in data 19 ottobre 1985;

- **Subalterno 504, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 50 mq., Superficie catastale totale mq. 60, Indirizzo: Viale Bruno Buozzi n. 108, Piano: T, Rendita Catastale Euro 475,14,** giusta Denuncia di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015, Denuncia di Variazione nel classamento n. 245757 in data 6 novembre 2013, Pratica n. RM0946215, Denuncia di Variazione nel classamento n. 47267 in data 15 luglio 2004, Pratica n. RM0553241, Denuncia di Variazione (altre) ex grotta n. 2876 in data 27 marzo 2003, Pratica n. 263519;

L'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A, Foglio 545, Particella 172, Ente Urbano di are 3 e centiare 43.

Confini: Particelle 245, Particella 93, Particella 85, distacco verso Viale Bruno Buozzi, salvi altri.

- B -

- appezzamento di terreno di esclusiva pertinenza del fabbricato di cui alla precedente lettera - A - di are 3 e centiare 90, confinante con le Particelle 85, 87 e 92 del Foglio 545 della Sezione A, salvi altri.

L'immobile in oggetto risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A, Foglio 545, Particella 245, qualità: incolt prod, classe 1, are 3 e centiare 90, Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,02,

Si precisa che:

le porzioni immobiliari attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 545 Particella 172 Subalterni 501, 502 e 503, derivano dalla soppressione del Subalterno 3 giusta la detta Denuncia di Variazione per div. per ripristino ex sub 1-2-3 n. 12737 in data 27 marzo 2003, Pratica n. 263473, a sua volta derivante dalla soppressione degli originari Subalterni 1 e 2, giusta la detta Denuncia di Variazione per ampliamento fus. n. 52117 in data 19 ottobre

1985.

dichiaro:

esaminate le note di trascrizione dei Registri Immobiliari di Roma 1 e consultate le risultanze del Catasto del Comune di Roma (RM), in relazione agli immobili sopra indicati e descritti, assumendone la piena responsabilità, che:

B) gli immobili in oggetto risultano di proprietà:

del Fallimento n. 759/2018 del signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma il 1° luglio 1956, quale titolare della Impresa Individuale denominata "ROMANO SBRIGOLI" corrente con sede in Roma in Piazzale delle Medaglie d'Oro n. 73 e n. 74, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al numero di iscrizione e Codice Fiscale SBR RMN 56L01 H501I, avente la Partita IVA 09202940582, iscritta al R.E.A presso la C.C.I.A.A di Roma al n. 736956, Indirizzo PEC: 09733@pec.federfarma.it, per la quota indivisa di piena proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) ed alla signora [REDACTED] nata a Roma (RM) il 2 giugno 1960, per la restante quota indivisa di piena proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi);

--

Si precisa che:

- l'intestazione catastale delle porzioni immobiliari descritte alla precedente lettera - A - è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
- l'intestazione catastale dell'immobile descritto alla precedente lettera - B - non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto risulta in catasto l'usufrutto vitalizio in capo al signor [REDACTED] nato a Roma il 12 ottobre 1925 e deceduto in Roma in data 17 marzo 2012. (occorre pertanto voltura catastale per ricongiungimento del diritto di usufrutto).

C) le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute

al signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma il 1° luglio 1956, per la quota indivisa di piena proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) e alla signora

[REDACTED] nata a Roma (RM) il 2 giugno 1960, per la restante quota indivisa di piena proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi)

in virtù dei seguenti titoli:

- ordinanza di affrancazione emessa dal pretore di Roma in data 15 dicembre 1983, debitamente registrata e trascritta a Roma 1 in data 5 gennaio 1984 al n. 1683 del Registro Particolare ed al n. 2040 del Registro Generale, con la quale è stata disposto l'affrancazione a favore della Società [REDACTED] a r.l." con sede in Roma, della piena proprietà "del fabbricato di mq. 160 (centosessanta) circa, sito in Roma, Viale Bruno Buozzi 112, con annessa grotta ad uso autorimessa ubicata, al civico 108 dello stesso Viale, iscritti in Catasto alla partita 198788, foglio 545, mappale 172 sub 1 e 2, nonché lo stesso giardino iscritto in catasto al Foglio 545, Particella 243 (già 93/b) e non indicata come corretto come Particella 245 dello stesso Foglio 545.
- atto di assegnazione e cessione ai soci a rogito del Notaio Mauro FRANCO di Roma in data 24 settembre 2002, Rep. N. 104239/9953, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 9 ottobre 2002 al n. 70313 del Registro Particolare ed al n. 106202 del Registro Generale, la [REDACTED] A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Roma, avente il Codice Fiscale 02629850583, ha assegnato al socio signor [REDACTED] nato a Roma il 12 ottobre 1925, una quota indivisa pari a 51,12/100 (cinquantuno

virgola dodici centesimi) di usufrutto vitalizio degli immobili in oggetto, al socio signor Romano SBRIGOLI nato a Roma l'1 luglio 1956 una quota indivisa pari al 24,44/100 (ventiquattro virgola quarantaquattro centesimi) in piena proprietà ed una quota indivisa pari a 15,56/100 (quindici virgola cinquantasei centesimi) in nuda proprietà degli stessi immobili ed al socio signora [REDACTED] nata a Roma il 2 giugno 1960, una quota indivisa pari a 24,44/100 (ventiquattro virgola quarantaquattro centesimi) in piena proprietà ed una quota indivisa pari a 35,56/100 (trentacinque virgola cinquantasei centesimi) in nuda proprietà degli stessi immobili, con la precisazione che nella nota di trascrizione dello stesso atto i dati riportati sono corretti fatta eccezione per la data del titolo che è indicata nel 28 dicembre 2001 e non come corretto nella data del 24 settembre 2002;

- riunione dell'usufrutto spettante al suddetto signor [REDACTED] sopra generalizzato, alla nuda proprietà spettante ai signori Romano SBRIGOLI e [REDACTED] entrambi sopra generalizzati, in dipendenza della morte dello stesso signor [REDACTED] avvenuto in data 17 marzo 2012 a Roma;

D) che a tutto il giorno

16 aprile 2024

le predette porzioni immobiliari risultano libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1, in data 14 settembre 2016 al n. 17522 del Registro Particolare ed al n. 102578 del Registro Generale per Euro 33.000,00 (Euro trentatremila e zero centesimi) per debito capitale pari ad Euro 16.521,65, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pescara in data 8 giugno 2016, Rep. N. 2441/2016, a favore della Società "SAFAR - SERVIZI AUTONOMI FARMACISTI ABRUZZESI RIUNITI - SOC. COOP." con sede in Pescara, Codice Fiscale 00941440687, contro il signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma il 1° luglio 1956;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Roma in data 12 settembre 2018, Rep. n. 37979, trascritto a Roma 1 in data 1 ottobre 2018 al n. 77512 del Registro Particolare ed al n. 111004 del Registro Generale, a favore della Società "FARMACEUTICI DONATI S.N.C. DI DOMENICO DONATI E C.", con sede in Roma, avente codice fiscale 07151820581 ed a carico del signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma il 1° luglio 1956, pignoramento gravante per la quota indivisa di piena proprietà pari a 24,440/100 (ventiquattro virgola quattrocentoquaranta centesimi) e per la quota indivisa di nuda proprietà pari a 15,560/100 (quindici virgola cinquecentosessanta centesimi) sulle porzioni immobiliari attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 545, Particella 172, Subalterni 501, 502 e 503;

- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1, in data 17 giugno 2019 al n. 12883 del Registro Particolare ed al n. 71178 del Registro Generale per Euro 20.000,00 (Euro ventimila e zero centesimi) per debito capitale pari ad Euro 17.928,15 (Euro diciassettemilanovecentoventotto e quindici centesimi), derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 21 febbraio 2019, Rep. N. 8105, a favore della "IMPREBANCA S.P.A." con sede in Roma, Codice Fiscale 09994611003, contro la signora [REDACTED] nata a Roma il 2 giugno 1960, gravante sulla quota indivisa di piena proprietà pari a 6/10 (sei decimi) delle porzioni immobiliari attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 545 Particella 172 Subalterni 501, 502 e 503;

- domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta a Roma 1 in data 27

ottobre 2023 al n. 95812 del Registro Particolare ed al n. 130311 del Registro Generale, contro la signora [REDACTED] nata a Roma il 2 giugno 1960, ed a favore del "FALLIMENTO N. 759/2018 ROMANO SBRIGOLI DITTA INDIVIDUALE", con sede in Roma ed avente oggetto le porzioni immobiliari attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 545 Particella 172, Subalterni 501, 502, 503 e 504, senza specifica dei diritti immobiliari.

Si richiama:

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare in data 30 ottobre 2018, depositata in cancelleria in data 31 ottobre 2018 - Fallimento N. 759/2018 - trascritta a Roma 1 in data 6 dicembre 2018 al n. 97856 del Registro Particolare ed al n. 141132 del Registro Generale, a favore della "MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DI ROMANO SBRIGOLI DITTA INDIVIDUALE" e contro il signor Romano SBRIGOLI, nato a Roma l'1 luglio 1956.

Io sottoscritto Federico Basile Notaio,
dichiaro e garantisco inoltre:

- che la descrizione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto della presente relazione, come sopra riportata, è esattamente quella attuale e corretta risultante dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di ROMA - Servizi Catastali;

- che è stato rispettato il principio della continuità delle trascrizioni in base a quanto previsto dall'art. 2648 e 2650 del codice civile;
- che non risultano passaggi per donazione e/o successione tra i titoli di provenienza al ventennio.

La presente relazione non ha per oggetto la situazione urbanistica degli immobili in oggetto.

Si precisa che la presente relazione è stata redatta in base alle risultanze delle note di trascrizione estratte da me Notaio dall'Agenzia Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e Roma 1.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetrie
- Estratto di Mappa

Roma, nel mio studio, lì diciassette aprile duemilaventiquattro.

FEDERICO BASILE
NOTAIO
Viale Liegi, 1
00198 ROMA
Tel. 06.85355317 - 06.85354026
Fax 06.8549659

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI COPIA DIGITALE

Io sottoscritto Federico BASILE, Notaio in Roma, con studio in Viale Liegi n. 1, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico

che la presente copia autentica informatica è conforme all'originale su supporto cartaceo e viene rilasciata ai sensi dell'art. 68-ter della Legge n. 89 del 16 febbraio 1913 e del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 modificato dal D.Lgs. n. 235 del 30 dicembre 2010, su supporto informatico e da me sottoscritta mediante apposizione della firma digitale emessa dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority avente validità fino al 14 dicembre 2026.

Roma, nel mio studio in Viale Liegi n. 1, lì diciassette aprile duemilaventiquattro.

File Firmato Digitalmente dal Notaio Federico Basile